

**2-Zimmer Traumwohnung über den Dächern von Linz -
vorhandene Möbel können günstig abgelöst werden - ab
15.9.2025 verfügbar**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5753/516647591

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Neulichtenberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Gesamtmiete	749,02 €
Kaltmiete (netto)	563,00 €
Kaltmiete	680,93 €
Betriebskosten:	117,93 €
USt.:	68,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

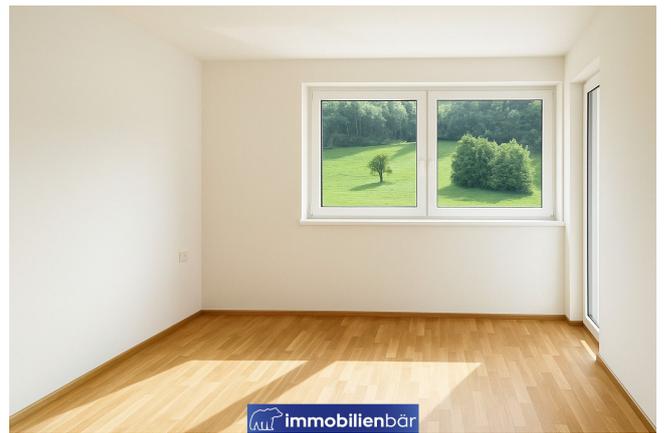
Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär









 KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.

 Michaela
Hochreiter MBA

 +43 (0)664 52 35 769
 michaela.hochreiter@immobaer.at





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
46.1 m²

Balkone und Terrassen
8.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Sonnige **2 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit perfekten Balkon** über Linz.

Das **Wohnung** besticht durch eine einzigartige Kombination aus Natur, Stadtnähe und dem Luxus an vielen Tagen des Jahres über der Nebelgrenze zu leben.

Die vorhandene Möblierung (Couch EUR 500,--, TV und Sideboard EUR 450,- und Bett mit Matratze EUR 400,--) kann bei Interesse zu günstigen Konditionen abgelöst werden.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Schlafzimmer mit Zugang auf Balkon
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Wohn-Essbereich inkl. moderner Markenküche
- Traumhafter Balkon mit Blick ins Grüne

Highlights:

- Markenküche
- großzügiger südwestseitiger Balkon
- Elektrische Vollbeschattung mit Raffstores
- Parkettböden und Designerfliesen

- perfekte Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- inkl. Parkplatz
-

Der Wohnung ist ein **Außenstellplatz** zugeordnet, der im **Mietpreis inkludiert** ist.

Die Heiz- und Stromkosten sind direkt mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Lage: Die Lage an der Gemeindegrenze Linz/Lichtenberg ist von der Stadt gut zu erreichen und dennoch in Mitten den Natur gelegen.

Erreichbarkeit: Vom Linzer Hauptplatz ist die gemütliche Wohnung mit dem Auto innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

Die öffentliche Anbindung ist durch die **unmittelbare Nähe einer Bushaltestelle** gewährleistet.

Verfügbar: ab 15.09.2025

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap